

**Neuer Preis! - Gartenwohnung nahe Jakominiplatz. -  
TG-Platz inklusive. - Ideal zur Vermietung.**



**Objektnummer: 854**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	158.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,17 €
<b>Heizkosten:</b>	103,00 €
<b>USt.:</b>	22,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

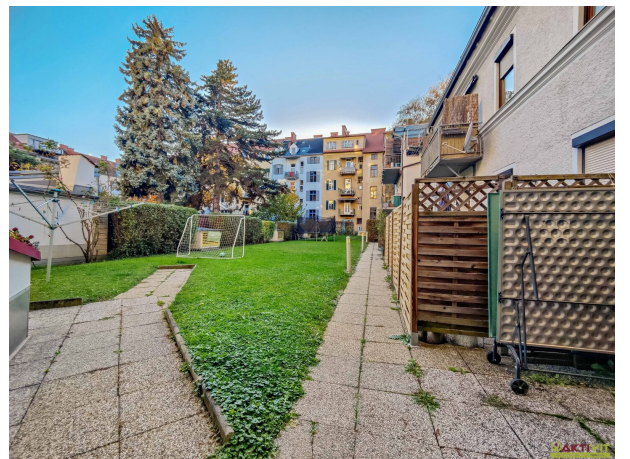
TG-Stellplatz inklusive.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





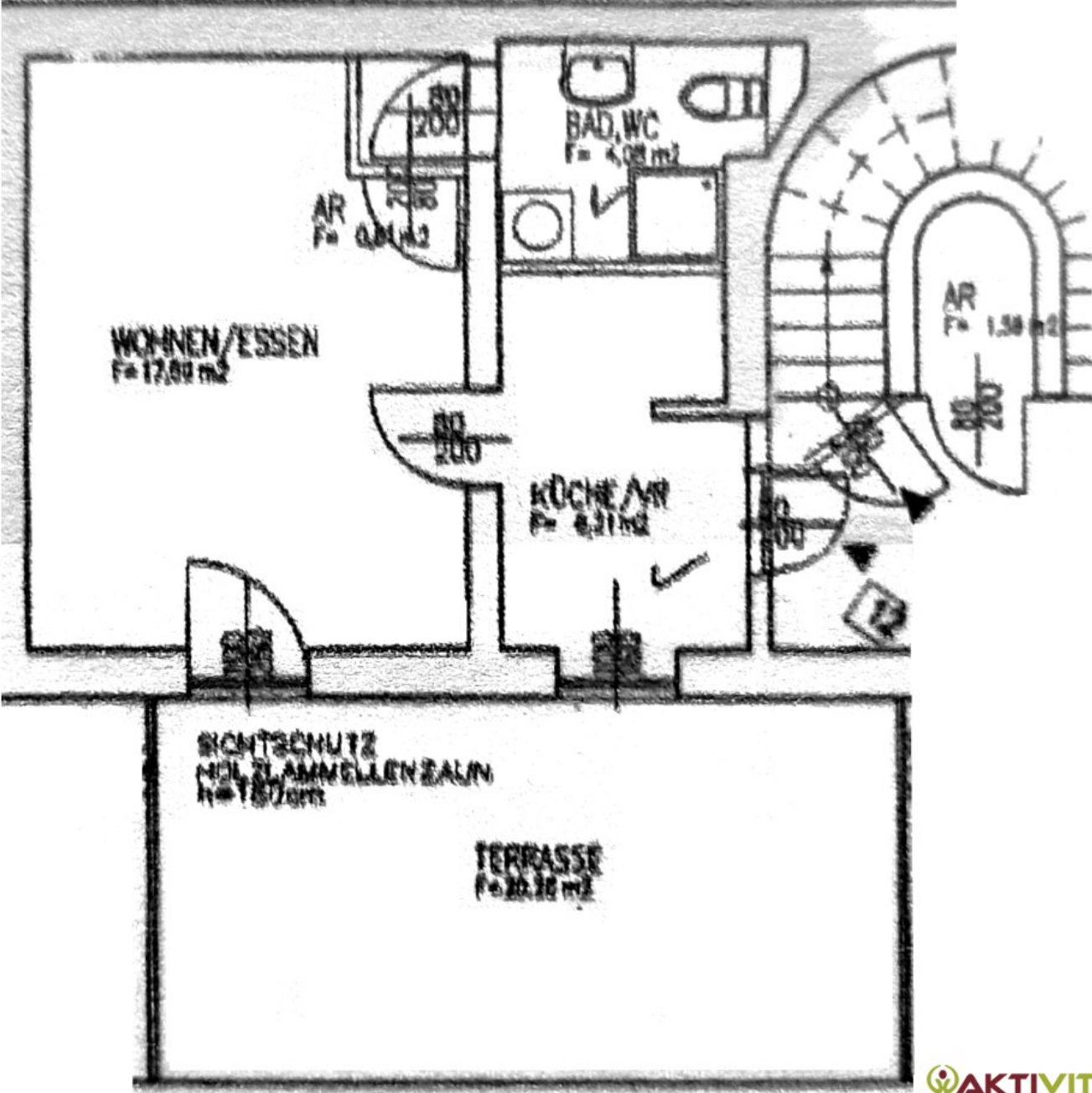








NUTZFL: W 12 EG  
F=28,80 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit Garten bietet auf rund 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einladendes Zuhause in zentraler Stadtlage nahe dem Jakominiplatz. Besonderes Highlight ist die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit direktem Zugang zum allgemeinen Garten.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist im Preis inklusive. So eignet sich die Wohnung hervorragend als Single-Wohnung wie auch zur Vermietung

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Zentrale Stadtlage nahe dem Finanzamt.
- Nur 500 Meter zum Jakominiplatz.
- Optimierte rund 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Gepflegter Zustand.
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Garten.
- Inklusive Küchen- und Badezimmer-Ausstattung.
- Eigener KFZ Tiefgaragenplatz inkl.

### **DIE WOHNUNG.**

Diese Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Sie besteht aus einem Zimmer, einem Vorraum mit integrierter Küche, einem Bad mit WC und einer praktischen Abstellnische.

Der Wohnraum bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, was das Wohngefühl besonders angenehm macht.

Zudem gehört zur Wohnung ein eigener Keller mit etwa 6 m<sup>2</sup>.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das ca. 1900 erbaute Haus ist in Massivbauweise gefertigt und sowohl das Haus als auch die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Zustand.

In der Wohnung finden sich Fliesen- und Parkettböden. Ein TV-Anschluss ist vorhanden, die Beheizung erfolgt mit Fernwärme.

Im Verkauf inbegriffen sind die Kücheneinrichtung und die Badezimmer-Ausstattung.

Ein eigener Tiefgaragen-KFZ-Stellplatz, ebenfalls im Preis inklusive, rundet das Angebot ab.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN.**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 232,- inklusive Heizung, Warmwasser, Reparaturrücklage und dem Tiefgaragenplatz.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap